

## **WEERSELO \* 2011 GEMEENTE DINKELLAND**



### **EEN NIEUW WINKELHART VOOR WEERSELO DISTRIBUTIE PLANOLOGISCH ONDERZOEK**

## COLOFON

|                 |                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Titel rapport   | Weerselo * 2011 – Distributie - planologisch onderzoek                                                                                                                                             |
| Opdrachtgever   | Gemeente Dinkelland, de heer W. Valk                                                                                                                                                               |
| Uitgevoerd door | Adviesburo Kardol, adviseurs winkelplanologie                                                                                                                                                      |
| Auteur          | S.H. Kardol                                                                                                                                                                                        |
| Datum           | 5 mei 2011                                                                                                                                                                                         |
| Status          | Definitieve rapportage                                                                                                                                                                             |
| Trefwoorden     | Weerselo / gemeente Dinkelland / Winkelstudie / DPO                                                                                                                                                |
| Aantal blz.     | 36                                                                                                                                                                                                 |
| Nummer document | Gdw.008.doc.                                                                                                                                                                                       |
| Informatie      | Adviesburo Kardol<br>De Heurne 9<br>postbus 16<br>7255 ZG Hengelo gld<br>tel. 0575 46 33 98<br>fax. 0575 46 37 24<br>e-mail <a href="mailto:adviesburo-kardol@bit.nl">adviesburo-kardol@bit.nl</a> |

Het overnemen uit deze publicatie is toegestaan, mits de bron duidelijk wordt vermeld

## INHOUDSOPGAVE

| HOOFDSTUK                                                          | PAG. |
|--------------------------------------------------------------------|------|
| 1. INLEIDING                                                       | 4    |
| 1.1. ACHTERGROND                                                   | 4    |
| 1.2. DE ONDERZOEKWERKZAAMHEDEN                                     | 4    |
| 1.3. HET DISTRIBUTIE - PLANOLOGISCH ONDERZOEK                      | 5    |
| 1.4. LEESWIJZER                                                    | 6    |
| 2. HET WINKELSIGNALEMENT VAN WEERSELO                              | 7    |
| 2.1. INLEIDING                                                     | 7    |
| 2.2. AANBODSITUATIE ALGEMEEN                                       | 7    |
| 2.3. AANBOD DAGELIJKSE SECTOR                                      | 8    |
| 2.4. AANBOD SUPERMARKTSECTOR                                       | 9    |
| 2.5. AANBOD NIET-DAGELIJKSE SECTOR                                 | 10   |
| 2.6. STANDPLAATSVERGUNNINGEN                                       | 12   |
| 2.7. SAMENVATTING WINKELSIGNALEMENT                                | 12   |
| 3. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE BEOORDELING                          | 13   |
| 3.1. INLEIDING                                                     | 13   |
| 3.2. HET HUIDIGE WINKELBEELD VAN WEERSELO                          | 13   |
| 4. HET NIEUWE WINKELHART VOOR WEERSELO                             | 16   |
| 4.1. INLEIDING                                                     | 16   |
| 4.2. AANDACHTSPUNTEN WINKELKWALITEITSSLAG                          | 16   |
| 4.3. BEOORDELING NIEUW WINKELMODEL                                 | 17   |
| 4.4. DE BRANCHECOMPOSITIE                                          | 19   |
| 5. DISTRIBUTIEVE SITUATIE & PERSPECTIEF                            | 21   |
| 5.1. INLEIDING                                                     | 21   |
| 5.2. INWONERTAL                                                    | 21   |
| 5.3. BEVOLKINGSKARAKTERISTIEK                                      | 21   |
| 5.4. WONINGBOUWPROGRAMMA                                           | 22   |
| 5.5. BEVOLKINGSPROGNOSE                                            | 23   |
| 5.6. WINKELONTWIKKELINGEN                                          | 25   |
| 5.7. BESTEDINGEN & OMZETCIJFERS                                    | 26   |
| 5.8. NORMVLOERPRODUCTIVITEIT                                       | 27   |
| 5.9. ORIËNTATIE KOOPKRACHT                                         | 28   |
| 5.10. DISTRIBUTIEVE ANALYSES                                       | 29   |
| 5.10.1. INLEIDING                                                  | 29   |
| 5.10.2. DISTRIBUTIEVE FIGUUR DAGELIJKSE SECTOR<br>2011 & 2015      | 29   |
| 5.10.3. DISTRIBUTIEVE FIGUUR SUPERMARKTSECTOR<br>2011 & 2015       | 30   |
| 5.10.4. DISTRIBUTIEVE FIGUUR NIET-DAGELIJKSE SECTOR<br>2011 & 2015 | 31   |
| 5.10.5. DE DISTRIBUTIEVE 'DOORKIJK' RICHTING 2020                  | 32   |
| 6. SAMENVATTING                                                    | 34   |

## 1. INLEIDING

In opdracht van de gemeente Dinkelland heeft Adviesburo Kardol een onderzoek uitgevoerd naar de huidige én toekomstige distributieve situatie van het winkelareaal in het dorp Weerselo (gemeente Dinkelland).

De gemeente Dinkelland wenst, met het oog op de toekomstige realisatie van een compact winkelcentrum in Weerselo, inzicht te verkrijgen in de distributieve en ruimtelijke mogelijkheden voor de beoogde nieuwe winkelsetting voor dit dorp.

### 1.1. ACHTERGROND

Begin 2010 heeft, in opdracht van de gemeente Dinkelland, het stedenbouwkundig bureau BDP Khandekar een centrumvisie voor Weerselo opgesteld. In de afgelopen maanden is gezamenlijk door de gemeente Dinkelland, BDP Khandekar, RABO MKB – Vastgoed Plan én de Kopgroep van geïnteresseerde winkeliers het winkelonderdeel van deze centrumvisie verder uitgewerkt.



Bron: Weerselo: Centrumplan - BDP Khandekar – 2011

De gemeentelijke planning gaat ervan uit dat de start van de werkzaamheden voor het nieuwe Centrumplan van Weerselo per 1 januari 2012 zal gaan plaatsvinden. Uitgaande van deze planning wordt thans met de voorbereidingen van het planologisch kader gestart.

De heer W. Valk van de gemeente Dinkelland heeft Adviesburo Kardol verzocht om een rapportage op te stellen met als onderdeel daarin een distributie - planologisch

onderzoek (DPO), welke als onderlegger kan dienen voor het winkelonderdeel in het nieuwe bestemmingsplan voor het centrumgebied van Weerselo.

### 1.2. DE ONDERZOEKWERKZAAMHEDEN

Dit winkelonderzoek (het DPO) voor het dorp Weerselo bestaat uit een achttal onderdelen:

1. kwalitatieve en kwantitatieve beschrijving van het huidige winkelaanbod in Weerselo, o.a. welke branches zijn aanwezig, wat zijn de ruimtelijke en functionele condities van het winkelbestand, welke kansen en knelpunten kent het winkelareaal van Weerselo;
2. beschrijving van de thans bekende plannen voor supermarkt- én winkelontwikkelingen (gemeentebreed en daarbuiten);
3. beschrijving van de demografische situatie van Weerselo (bevolkingsomvang, samenstelling van de bevolking, woningbouwprogramma én de bevolkingsprognoses);
4. bepalen van de huidige distributieve figuur, in hoeverre doen inwoners in Weerselo in hun eigen dorp hun inkopen en welke toevloeiing is er vanuit

- omliggende kernen alsmede de toeristen/recreanten (voor dit onderdeel wordt aangesloten bij het regionale koopstromenonderzoek);
5. het bepalen van de distributieve ruimte in Weerselo in de dagelijkse sector, de supermarktsector en de niet-dagelijkse sector, anno 2011 én horizon 2015, gecombineerd met een 'doorkijk' richting 2020;
  6. toetsing én beoordeling van het winkelonderdeel van het nieuwe Centrumplan Weerselo op voor winkels relevante ruimtelijke en functionele aspecten;
  7. advies over een praktische en haalbare branchering (inclusief branche / assortimentstoevoegingen);
  8. de samenvatting.

### 1.3. HET DISTRIBUTIE - PLANOLOGISCH ONDERZOEK

Onderhavige studie betreft een distributie - planologisch onderzoek (DPO), dit is een studie die erop gericht is de distributieve situatie (in bijvoorbeeld de dagelijkse en niet-dagelijkse sector in de detailhandel of specifieke branches) in een nader te bepalen verzorgingsgebied te onderzoeken.

Bij distributieve onderzoeken wordt uitgegaan van een zogenaamde *evenwichtssituatie*, dit betekent dat er wordt gestreefd naar een balans tussen de 'vraagzijde' en de 'aanbodzijde'. Op basis van normcijfers wordt het functioneren van de winkels binnen een bepaalde sector gelijkwaardig gesteld. Onder normcijfers wordt niet alleen het bestedingscijfer verstaan, maar ook het vloerproductiviteitscijfer (omzet per w.v.o.<sup>1</sup>).

Allereerst wordt gestart met lokaal maatwerk: de (lokale) binding én het aandeel 'vreemde koopkracht' worden becijferd (of fixatie van deze cijfers aan de hand van een recent koopstromenonderzoek). Ofwel, welk percentage van de bestedingen wordt door de lokale consument in het eigen dorp gedaan en welke bestedingen komen uit de regio.

Vervolgens wordt, in combinatie met de eerdergenoemde kengetallen en factoren zoals de bevolkingssituatie en het toekomstig woningbouwprogramma, de huidige en toekomstige distributieve situatie bepaald.

Onder het zojuist genoemde begrip 'distributieve situatie' wordt verstaan het zichtbaar maken van de beschikbare distributieve ruimte (becijferde distributieve ruimte, minus het aanwezige aanbod), qua vierkante meters. Dit resulteert in uitspraken over het al dan niet aanwezig zijn van de uitbreidingsmogelijkheden van het winkelvloeroppervlak.

Een distributie - planologisch onderzoek gaat dus uit van 'gemiddelden'. Elke winkelier (of elke winkelformule) presteert in gelijke mate, doordat wordt uitgegaan van normvloerproductiviteit.

Het bepalen van de distributieve situatie kan soms afwijken van de feitelijke marktsituatie. Het DPO kan zich niet richten op concurrentiesituaties, marktverschuivingen, etc., immers de overheid wil niet ingrijpen in de marktsituatie, maar een adequaat winkelaanbod behouden. De feitelijke marktwerking wordt in een distributie - planologisch onderzoek geneutraliseerd.

---

<sup>1</sup> w.v.o.: winkelvloeroppervlakte; de voor het publiek zichtbare en toegankelijke winkelruimte

#### 1.4. LEESWIJZER

In het hiernavolgende hoofdstuk 2 wordt het winkelsignalement van de kern Weerselo beschreven. Daarbij wordt de aanbodzijde, zowel in de dagelijkse als in de niet-dagelijkse sector beschreven.

In hoofdstuk 3 vindt de ruimtelijke en functionele toetsing van het huidige winkelareaal plaats, gevolgd door een beschrijving van het nieuwe winkelplan.

In hoofdstuk 4 wordt de *huidige* distributieve situatie voor Weerselo becijferd én wordt het distributieve *toekomstperspectief* geschetst van de winkelvoorzieningen in zowel de dagelijkse als de niet-dagelijkse sector met het jaar 2015 als peildatum.

Dit gebeurt mede op basis van inwoneraantallen, bevolkingskenmerken en kenmerken van het winkelaanbod. Dit hoofdstuk wordt afgerond met een distributieve 'doorkijk' richting het jaar 2020.

Hoofdstuk 5 gaat nader in op het nieuwe winkelmodel waarbij met name de aandachtspunten voor de beoogde kwaliteitsslag worden beschreven, gecombineerd met een branchecompositie. In hoofdstuk 6 volgt ten slotte de samenvatting.

## 2. HET WINKELSIGNALEMENT VAN WEERSELO

### 2.1. INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt het winkelsignalement van het dorp Weerselo beschreven. Daarbij wordt de aanbodzijde, zowel in de dagelijkse als in de niet-dagelijkse sector beschreven. Bij deze analyse zijn gegevens gebruikt van de Locatus - databestanden. Het winkelsignalement betreft zowel de beschrijving van de lokale aanbodsituatie in Weerselo als vergelijkingen met landelijke én vergelijkbare woonplaatsen. Nadrukkelijk dient te worden opgemerkt dat het genoemde verzorgingsniveau een indruk geeft van de verhouding tussen het inwonertal en het aantal vierkante meters. De factor van het aantal inwoners is niet het enige cijfer bij de beoordeling van het winkelapparaat. Andere factoren zijn de concurrentie, kwaliteit van het aanbod en de rol voor andere dorpen. Deze zaken komen in volgende hoofdstukken aan de orde.

### 2.2. AANBODSITUATIE ALGEMEEN

Het winkelareaal van Weerselo is enigszins verspreid gelegen over het dorp. Ongeveer de helft van de winkels is centraal gelegen in de kern rondom de as van de Bisschopstraat, Beltstraat en Sint Remigiusstraat. Van de 18 aanwezige winkels in de gehele kern, zijn 6 winkels centraal en geclusterd gesitueerd. Hierbij dient wel te worden opgemerkt dat het centrum van Weerselo wordt doorsneden door de doorgaande provinciale weg.

De overige 12 winkels kennen een solitaire vestigingsplek en zijn verspreid over de gehele kern.

In het centrumgebied zijn, naast de Plus-supermarkt, bakkerij Schabbink, de kadoshop Wesselink, K-Doo, bloemenboetiek Thea en de modezaak Brazz gevestigd.

Solitair gelegen langs de doorgaande weg richting Fleringen is de slagerij Blokhuis gesitueerd en verder in noordelijke richting de slagerij Linderman en slijterij Evelo. Opmerkelijk is dat van de 5 dagelijkse winkels er drie niet in het centrum zijn gelegen.

Vervolgens wordt gestart met een inzicht in het totale winkelvolume-aanbod in Weerselo.

In totaal is er ca. 4.224 m<sup>2</sup> w.v.o.<sup>2</sup> aan winkelaanbod<sup>3</sup> in de gehele kern Weerselo aanwezig.

Hiervan is met ca. 1.026 m<sup>2</sup> w.v.o. (ongeveer één kwart van het winkelareaal) centraal in het dorp gelegen.

In vergelijkbare woonplaatsen qua inwonertal<sup>4</sup> (2.500 tot 3.500 inwoners), is sprake van de beschikbaarheid van 1.084 m<sup>2</sup> w.v.o. per 1.000 inwoners. Het verzorgingsniveau ligt landelijk op ca. 1.635 m<sup>2</sup> w.v.o. per 1.000 inwoners, dit is een gemiddelde van stad en platteland<sup>5</sup>. Voor de kern Weerselo is er per 1.000 inwoners ca. 1.403 m<sup>2</sup> w.v.o. aanwezig. Weerselo heeft daarmee een zeer hoge

<sup>2</sup> w.v.o.: winkelvloeroppervlakte; de voor het publiek zichtbare en toegankelijke winkelruimte

<sup>3</sup> dienstverlening en medische functies, etc. vallen niet onder dit winkelaanbod

<sup>4</sup> kern Weerselo in totaal 3.010 inwoners

<sup>5</sup> bron: Locatus Retail Facts 2010, kengetallen voor de Nederlandse detailhandel

verzorgingsgraad. Dit duidt o.a. op de verzorgende functie voor de omliggende kleinere kernen. In het hoofdstuk van de distributieve analyse zal verder op deze functie worden ingegaan.

| <b>Figuur 1. Weerselo * 2011</b><br><b>Distributie – planologisch onderzoek</b><br><b>Overzicht winkelaanbod kern Weerselo<sup>6</sup></b> |                             |                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------|
|                                                                                                                                            | <b>Weerselo</b>             | <b>Vergelijkbare kernen<sup>7</sup></b> |
| Winkelvloeroppervlakte in m <sup>2</sup>                                                                                                   | 4.224 m <sup>2</sup> w.v.o. | -                                       |
| Verkooppunten                                                                                                                              | 18 vkp                      | -                                       |
| Gemiddelde omvang in m <sup>2</sup>                                                                                                        | 234 m <sup>2</sup> w.v.o.   | 244 m <sup>2</sup> w.v.o.               |
| Gemiddelde omvang per 1.000 inwoners                                                                                                       | 1.403 m <sup>2</sup> w.v.o. | 1.084 m <sup>2</sup> w.v.o.             |

De *gemiddelde omvang* per winkel ligt wel zeer licht onder de landelijke cijfers. Er is met name een beperkte schaalgrootte bij de winkels in de dagelijkse sector.



## 2.3. AANBOD DAGELIJKSE SECTOR

Het winkelaanbod in de dagelijkse sector<sup>8</sup> in de kern Weerselo heeft een totale omvang van ca. 793 m<sup>2</sup> w.v.o., verdeeld over 6 winkels. Slechts de helft van de winkels in de dagelijkse artikelensector zijn in het centrum van Weerselo gesitueerd. In Weerselo is sprake van een behoorlijk compleet winkelaanbod in de dagelijkse sector. Opmerkelijk is dat er nog het 'rijtje' supermarkt, bakkerij en slagerij aanwezig

<sup>6</sup> bron: Locatus 2010 (levering februari 2011)

<sup>7</sup> vergelijkbare gemeenten (2.500 à 3.500 inwoners)

<sup>8</sup> dagelijkse sector: deze bestaat uit branches in de voedings- en genotmiddelen, aangevuld met de branche persoonlijke verzorging. Dit zijn o.a. een supermarkt, bakkerij, slagerij, tabakszaak en drogisterij

is. In veel dorpen of stadswijken in het land is dit 'rijtje' niet meer compleet. Er is zelfs een doublure in de slagerijbranche. De vijfde aanbieder is een solitair gelegen slijterij.

De branche persoonlijke verzorging ontbreekt echter volledig in Weerselo, alhoewel deze wel qua assortiment deels wordt vertegenwoordigd in de supermarkt.

Per 1.000 inwoners is er in Weerselo ca. 251 m<sup>2</sup> w.v.o. winkelruimte in de dagelijkse sector beschikbaar. Het verzorgingsniveau ligt landelijk op ca. 329 m<sup>2</sup> w.v.o., dit is een gemiddelde van stad en platteland. Het aanbod in de kern Weerselo ligt derhalve *ver onder* het landelijk gemiddelde.

De gemiddelde omvang per vestiging ligt met 151 m<sup>2</sup> w.v.o. eveneens onder het landelijk gemiddelde van 199 m<sup>2</sup> w.v.o. In de praktijk wil dit zeggen dat het proces van schaalvergroting in de dagelijkse sector in Weerselo nog niet is voltrokken.

| <b>Figuur 2. Weerselo * 2011</b><br><b>Distributie – planologisch onderzoek</b><br><b>Overzicht winkelaanbod dagelijkse sector kern Weerselo<sup>9</sup></b> |                           |                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
|                                                                                                                                                              | <b>Weerselo</b>           | <b>Landelijk<sup>10</sup></b> |
| Winkelvloeroppervlakte in m <sup>2</sup>                                                                                                                     | 757 m <sup>2</sup> w.v.o. | -                             |
| Verkooppunten                                                                                                                                                | 5 vkp                     | -                             |
| Gemiddelde omvang per winkel                                                                                                                                 | 151 m <sup>2</sup> w.v.o. | 199 m <sup>2</sup> w.v.o.     |
| Gemiddelde omvang per 1.000 inwoners                                                                                                                         | 251 m <sup>2</sup> w.v.o. | 329 m <sup>2</sup> w.v.o.     |

## 2.4. AANBOD SUPERMARKTSECTOR

In de kern Weerselo is één supermarkt gesitueerd. Het betreft een kleinschalige Plus-supermarkt, een supermarkt die als fullservice supermarkt kan worden gekenschetst.

De gehele gemeente Dinkelland bestaat uit 15 dorpen en buurtschappen. De grootste kernen van de gemeente zijn Denekamp, Ootmarsum en Weerselo.

In vijf dorpen is supermarktaanbod aanwezig, variërend van een zeer kleine dorpssupermarkt (Lattrop met een Troefmarkt van ca. 100 m<sup>2</sup> w.v.o.) tot Denekamp met drie supermarkten in de kern zelf met een gezamenlijke oppervlakte van ca. 3.202 m<sup>2</sup> w.v.o.

| <b>Figuur 3. Weerselo * 2011</b><br><b>Distributie – planologisch onderzoek</b><br><b>Inventarisatie supermarktaanbod gemeente Dinkelland</b> |                |                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------------------|
| <b>Plaats</b>                                                                                                                                 | <b>Formule</b> | <b>Winkelomvang</b>             |
| <u>Denekamp</u>                                                                                                                               | Aldi           | ca. 750 m <sup>2</sup> w.v.o.   |
|                                                                                                                                               | PLUS           | ca. 1.252 m <sup>2</sup> w.v.o. |
|                                                                                                                                               | Emté           | ca. 1.200 m <sup>2</sup> w.v.o. |
| <u>Denekamp /</u>                                                                                                                             |                |                                 |
| <u>Grenssupermarkt</u>                                                                                                                        | Tensundern     | ca. 700 m <sup>2</sup> w.v.o.   |
| <u>Lattrop</u>                                                                                                                                | Troefmarkt     | ca. 100 m <sup>2</sup> w.v.o.   |
| <u>Noord Deurningen</u>                                                                                                                       | Spar           | ca. 200 m <sup>2</sup> w.v.o.   |
| <u>Ootmarsum</u>                                                                                                                              | Albert Heijn   | ca. 1.000 m <sup>2</sup> w.v.o. |
|                                                                                                                                               | Lidl           | ca. 900 m <sup>2</sup> w.v.o.   |
| <u>Weerselo</u>                                                                                                                               | PLUS           | ca. 600 m <sup>2</sup> w.v.o.   |

Het huidige supermarktaanbod in de gemeente Dinkelland wordt, zoals is aangegeven, gevormd door een negental supermarkten met een gezamenlijke oppervlakte van ca. 6.702 m<sup>2</sup> w.v.o.

<sup>9</sup> bron: Locatus 2011 (levering februari 2011)

<sup>10</sup> bron: Locatus Retail Facts 2010, kengetallen voor de Nederlandse detailhandel

De Plus-supermarkt in Weerselo heeft thans een omvang van ca. 600 m<sup>2</sup> w.v.o.



## 2.5. AANBOD NIET-DAGELIJKSE SECTOR

Het winkelaanbod in de niet-dagelijkse sector in de kern Weerselo heeft een totale omvang van ca. 3.467 m<sup>2</sup> w.v.o., verdeeld over 13 winkels. Hiervan is het overgrote deel buiten het centrum van Weerselo gesitueerd (ca. 3.102 m<sup>2</sup> w.v.o., verdeeld over negen winkels). In het centrum zijn vier winkels met een totale omvang van 365 m<sup>2</sup> w.v.o. aanwezig. Op het bedrijventerrein aan de Echelpoelweg is ook een kleine concentratie van drie winkels.

Qua schaalgrootte van de winkels in de niet-dagelijkse sector, alsmede het verzorgingsniveau, scoort Weerselo lager dan de landelijke cijfers. Echter, voor een dorp is er sprake van een ruim verzorgingsniveau.

| <b>Figuur 4. Weerselo * 2011</b><br><b>Distributie – planologisch onderzoek</b><br><b>Overzicht winkelaanbod niet-dagelijkse sector kern Weerselo<sup>11</sup></b> |                             |                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                                                                                                                                                                    | <b>Weerselo</b>             | <b>Landelijk</b>            |
| Winkelvloeroppervlakte in m <sup>2</sup>                                                                                                                           | 3.467 m <sup>2</sup> w.v.o. | -                           |
| Verkooppunten                                                                                                                                                      | 13 vkp                      | -                           |
| Gemiddelde omvang in m <sup>2</sup>                                                                                                                                | 266 m <sup>2</sup> w.v.o.   | 282 m <sup>2</sup> w.v.o.   |
| Gemiddelde omvang per 1.000 inwoners                                                                                                                               | 1.151 m <sup>2</sup> w.v.o. | 1.306 m <sup>2</sup> w.v.o. |

Het aanbod in Weerselo aan niet-dagelijkse artikelenwinkels is redelijk, qua omvang, maar zeker ook divers, qua branches. Er is sprake van enkele hoogfrequente branches zoals een huishoudelijke artikelenzaak, een cadeauartikelenwinkel (met o.a. speelgoed, kantoorartikelen, kaarsen, een soort dorpswarenhuis), bloemenzaak en, buiten de kern, een dierenspeciaalzaak.

<sup>11</sup> bron: Locatus 2011 (levering februari 2011)

Daarnaast zijn er vijf winkels in de woonbranche, waaronder een tweetal meubelzaken, een woondecoratiewinkel, een woninginrichtingszaak, een elektrowinkel en een keukencentrum.

Andere branches zijn o.a. een elektrozaak, modewinkel, een deuren/kozijnenzaak op het bedrijventerrein en tot slot een antiekwinkel.



De grootste zaak van Weerselo is Teak Gallery met 1.250 m<sup>2</sup> w.v.o., daarnaast zijn er nog een meubelzaak en een keukenzaak van respectievelijk 500 m<sup>2</sup> w.v.o. en 700 m<sup>2</sup> w.v.o. In totaal bedraagt de woonbranche 2.728 m<sup>2</sup> w.v.o., dat wil zeggen ca. 79% van het totaal aantal niet-dagelijkse meters. Dat betekent dat er slechts een zeer bescheiden metrage voor de overige winkels resteert.

Bij de beoordeling van ontbrekende branches dient duidelijk de omvang van Weerselo te worden gezien.

Voor branches zoals een schoenenzaak, sportzaak, bouwmarkt ontbreken waarschijnlijk de markttechnische mogelijkheden. Een textielsupermarkt kan echter wel een aanvulling vormen op het reeds aanwezige winkelaanbod.

Het voorgaande geeft, voor wat het niet-dagelijkse winkelaanbod in de kern Weerselo betreft, het volgende beeld te zien:

1. er is redelijke winkelomvang qua *niet-dagelijks aanbod* per 1.000 inwoners;
2. buiten de woonbranches is er slechts een bescheiden niet-dagelijks aanbod;
3. de *gemiddelde winkelomvang* van niet-dagelijkse winkels ligt onder het landelijk gemiddelde.

## 2.6. STANDPLAATSVERGUNNINGEN

In Weerselo wordt een tweetal markten gehouden:

- de gemeentelijke warenmarkt met een zevental standplaatsen;
- de 'Weerselose Markt'.

Voor de gemeentelijke warenmarkt heeft de gemeente Dinkelland voor het dorp Weerselo de volgende standplaatsvergunningen verleend<sup>12</sup> (zie figuur 5).

| Figuur 5. Weerselo * 2011<br>Distributie – planologisch onderzoek<br>Standplaatsen |                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vrijdag: Burg. Scholtenplein                                                       | Groenteboer<br>Kaasboer<br>Visboer<br>Notenkraam<br>Loempia<br>2 poeliers |
| Zaterdag: Bornsestraat <sup>13</sup>                                               | Ca. 50 kramen                                                             |

De Weerselose markt in Weerselo is gelegen buiten de bebouwde kom, aan de Bornsestraat. Het betreft een particuliere markt die gehouden wordt op zaterdag. Op de website van de Weerselose Markt wordt de markt omschreven als een mix van antiekmarkt, warenmarkt, vrijmarkt en vlooiemarkt. Op de markt worden ook levensmiddelen verkocht. Het is een betaalde markt die bezoekers trekt uit een grote regio. Afhankelijk van de tijd van het jaar komen er 1.500 tot 5.000 bezoekers.



## 2.7. SAMENVATTING WINKELSIGNALEMENT

Het winkelaanbod in de kern Weerselo wordt als volgt gekenmerkt:

- er is sprake van een *gevarieerd dagelijks winkelaanbod*;
- opvallend is de dubblure in de slagerijsector, maar een drogisterij ontbreekt daarentegen;
- er is één te kleine fullservice supermarkt die op termijn onvoldoende als trekker kan fungeren;
- in de niet-dagelijkse sector ligt de nadruk op de woonbranche, toch is er ook een breed aanbod aan hoogfrequente aanbieders;
- het *verzorgingsniveau* in de kern Weerselo ligt ver boven het landelijk gemiddelde.

<sup>12</sup> bron: gemeente Dinkelland – de marktmeester (februari 2011)

<sup>13</sup> tevens zijn er extra markten op feestdagen in het voorjaar: 2<sup>e</sup> Paasdag, Koninginnedag, Hemelvaartsdag en 2<sup>e</sup> Pinksterdag

### 3. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE BEOORDELING

#### 3.1. INLEIDING

Eerst zal in dit hoofdstuk worden ingegaan op de ruimtelijke en functionele condities van het winkelbestand in de huidige situatie. Specifiek zal er aandacht zijn voor aspecten zoals omvang winkels, compactheid en overzichtelijkheid, structuur & opzet, samenhang, winkeltrekkers, etc. Vervolgens zal de toetsing én beoordeling van het winkelonderdeel van het nieuwe Centrumplan plaatsvinden.



#### 3.2. HET HUIDIGE WINKELBEELD VAN WEERSELO

In deze paragraaf wordt, in hoofdlijnen, een ruimtelijke en functionele beschrijving gegeven van de huidige winkelstructuur van Weerselo. Hierbij wordt het winkelareaal getoetst op relevante ruimtelijk-functionele criteria.



Weerselo: het winkelgebied rond de Plus-supermarkt (bron: Google maps)

Het winkelcentrum van Weerselo is een klein kernverzorgend winkelgebied dat mede dankzij de goede bereikbaarheid en ligging ook een bovenlokale aantrekkingskracht heeft.

De winkelstructuur bestaat uit een klein compact centrumgebied rondom de supermarkt. Verder is er sprake van een volledig versnipperd winkelapparaat. Zowel langs de doorgaande wegen (Bisschopstraat/Abdijweg), op het bedrijventerrein de Echelpoel als in het dorp zijn solitaire winkels gesitueerd.

Het winkelaanbod in Weerselo is merendeels gelegen langs de doorgaande route tussen Oldenzaal en Fleringen / Tubbergen. Hier zijn 11 van de 18 winkels gevestigd. De onmiskenbare sub-regionale functie brengt de noodzakelijkheid van een goede bereikbaarheid en toegankelijkheid met zich mee. De huidige ligging van de winkels langs de provinciale weg is kenmerkend voor het vestigingspatroon in Weerselo.

Over het algemeen is er sprake van een kleinschalig winkelaanbod, dit geldt met name voor de dagelijkse aanbieders.

| <b>Figuur 6. Weerselo * 2011</b><br><b>Distributie – planologisch onderzoek</b><br><b>Ruimtelijke en functionele beoordeling winkelaanbod Weerselo</b> |                    |                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Criteria</b>                                                                                                                                        | <b>Beoordeling</b> | <b>Opmerking</b>                                                                                      |
| Winkelstructuur & opzet                                                                                                                                | Matig              | Klein centrum, doorsneden door doorgaande weg. Veel versnipperd gelegen winkelaanbod.                 |
| Ligging t.o.v. marktgebied                                                                                                                             | Neutraal           | Supermarktcluster centraal in het dorp.                                                               |
| Aanbodssituatie / branchering                                                                                                                          | Voldoende          | Basiswinkelaanbod is aanwezig. Opvallende manco's: drogisterij en textielsupermarkt.                  |
| Leegstand                                                                                                                                              | Positief           | Geen leegstand.                                                                                       |
| Situering winkeltrekker(s)                                                                                                                             | Positief           | Belangrijkste trekker (Plus) centraal in dorp.                                                        |
| Schaalgrootte van de winkels                                                                                                                           | Matig              | Winkels hebben een kleine schaal, met name de trekker Plus heeft een incurante maat voor de toekomst. |
| Bereikbaarheid winkels                                                                                                                                 | Positief           | Grotendeels langs doorgaande weg.                                                                     |
| Beschikbaarheid parkeervoorzieningen                                                                                                                   | Divers             | Zeer verschillend per winkel. Over het algemeen voldoende. Geen geclusterde parkeervoorzieningen.     |
| Herkenbaarheid & zichtbaarheid                                                                                                                         | Voldoende          | Door ligging aan doorgaande weg.                                                                      |
| Kwaliteit van de buitenruimte                                                                                                                          | Matig              | Geen specifieke uitstraling voor winkels.                                                             |
| Winkelambiance                                                                                                                                         | Neutraal           | Dorpse setting.                                                                                       |
| Combinatie met andere functies                                                                                                                         | Voldoende          | O.a. combinatie met horeca, school, bibliotheek.                                                      |
| Concurrentiepositie                                                                                                                                    | Positief           | Sterke dagelijkse positie en forse toevloeiing.                                                       |
| Totale beoordeling                                                                                                                                     | Voldoende          | Weerselo vertoont een 'klassieke' deels verspreide dorpswinkelsetting.                                |

Geconcludeerd kan worden dat zeker wat betreft de dagelijkse en hoogfrequente winkelbranches er geen herkenbaar en gemakkelijk winkelgebied is. Juist in een dorp is een compact winkelcentrum voor de one-stop-shopping noodzakelijk om te kunnen blijven bestaan in de toekomst.



Weerselo: Keukencentrum Loohuis (bron: Google maps)

Onderstaand wordt een overzicht gegeven van de kansen en bedreigingen naar de toekomst gezien. Op dit moment heeft het winkelareaal van Weerselo nog veel kansen voor de toekomst. Dit wil zeggen dat er nog een gunstig toekomstperspectief aanwezig is.

Echter, deze kansen zullen met name tot hun recht kunnen komen als er wordt overgegaan tot concentratie van met name het dagelijks winkelaanbod.

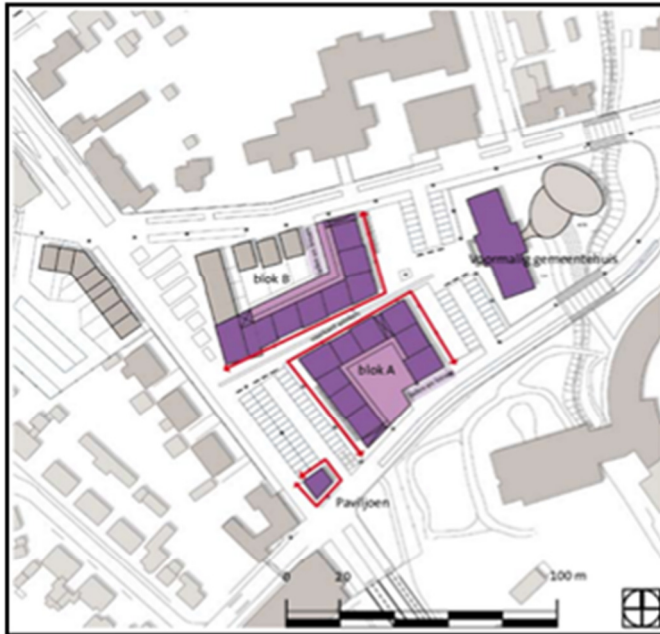
De winkelstructuur kent namelijk ook een aantal reële bedreigingen voor de toekomst. Indien deze bedreigingen realiteit worden, betekent dit een afkalving van het redelijk complete aanbod.

| <b>Figuur 7. Weerselo * 2011</b><br><b>Distributie – planologisch onderzoek</b><br><b>Kansen en bedreigingen winkelstructuur Weerselo</b>                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kansen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Bedreigingen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Redelijk compleet winkelaanbod</li> <li>• Aanwezigheid winkeltrekker</li> <li>• Omvang primair marktgebied</li> <li>• Sterke 'grip' op bovenlokale bestedingen</li> <li>• Mogelijkheid tot winkelconcentratie</li> <li>• Sterke aanwezigheid MKB</li> <li>• Initiatiefrijke Kopgroep van winkeliers</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Te kleine winkeltrekker</li> <li>• Afstand tot andere winkelgebieden</li> <li>• Geen samenhang tussen een deel van de winkels</li> <li>• 'Kooplek' a.g.v. onvoldoende (functionele) samenhang</li> <li>• Gebrek aan winkelambiance</li> <li>• Geen herkenbaar winkelgebied</li> <li>• Versterking concurrerende winkelgebieden</li> <li>• Ruimtelijke condities winkels</li> </ul> |

## 4. HET NIEUWE WINKELHART VOOR WEERSELO

### 4.1. INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de door de gemeente Dinkelland én de in het nieuwe centrumplan geïnteresseerde winkeliers beoogde praktische én toekomstgerichte winkelfiguur voor het dorp Weerselo (de 'kwaliteitsslag'). Het nieuwe winkelhart van Weerselo wordt min of meer gesitueerd in het geografische hart van het dorp, in het gebied gelegen tussen de Bisschopstraat, Sint Remigiusstraat en De Aanleg.



Weerselo: winkelvolumestudie Dorpshart  
(MKB-Vastgoedplan b.v. / najaar 2010)

Het winkelprogramma van dit centrumplan betreft een totale oppervlakte van ca. 3.000 à 3.200 m<sup>2</sup> b.v.o.<sup>14</sup>, verdeeld over een tweetal winkelblokken. De gemeente Dinkelland gaat, in haar voorlopige ontwikkelingsplanning, ervan uit dat medio 2012 de start van de bouw van het winkelcentrum zal plaatsvinden. Dit zou betekenen dat medio 2014 het winkelcentrum gerealiseerd zou kunnen zijn.

Concreet wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de toetsing én beoordeling van het winkelonderdeel van het nieuwe Centrumplan van Weerselo.

Hierbij zal met name aandacht geschonken worden aan de ruimtelijke en functionele condities waaraan een modern toekomstbestendig dorpswinkelcentrum dient te voldoen.

### 4.2. AANDACHTSPUNTEN WINKELKWALITEITSSLAG

Uit de distributieve analyses (zie hoofdstuk 5) zal blijken dat de distributieve manoeuvreerruimte voor de beoogde winkelkwaliteitsslag in Weerselo beperkt is. Dit betekent met name dat de distributieve mogelijkheden voor een substantiële toevoeging van *nieuwe winkelmeters* beperkt zijn. Er zal dan ook ingezet moeten worden op een efficiënt toekomstbestendig winkelmodel, voornamelijk gericht op het doen van de *dagelijkse boodschappen*.

De belangrijkste aandachtspunten hierbij zijn:

- het zoveel mogelijk ruimtelijk clusteren van in Weerselo gevestigde winkels;
- het 'op maat brengen' van de lokale winkeltrekker, de Plus-supermarkt;

<sup>14</sup> b.v.o.: bedrijfsvloeroppervlakte - bestaande uit de verkoopruimte en/of alle voor de bedrijfsvoering benodigde overdekte ruimte

- het bieden van de mogelijkheden tot schaalvergroting (bij voorkeur in combinatie met verplaatsing) van de overige (dagelijkse en hoogfrequente) winkels;
- verbetering van de winkelkwaliteit in het gehele centrumgebied, o.a. winkelambiance, fietsparkeren;
- uitbreiding parkeerfaciliteiten, gecombineerd met verbetering parkeerkwaliteit;
- inzetten op een veilige afwikkeling van de expeditie van de winkels;
- een veilig én aantrekkelijke verblijfsruimte / openbaar gebied.

Bij het uitwerken van het taakstellend winkelmodel voor het nieuwe Dorpshart in Weerselo zal dan ook de nadruk dienen te liggen op de volgende ruimtelijke & functionele facetten:

- compactheid & winkelsamenhang;
- courante winkelmatten én winkelvormen;
- goede bereikbaarheid én vindbaarheid;
- goede toegankelijkheid én voldoende parkeren;
- een efficiënte voetgangersrouting;
- veilig én aantrekkelijk verblijfsgebied;
- sober & doelmatige winkelsetting;
- limitering van de uitbreidingsruimte voor de supermarktsector;
- bescheiden mogelijkheden voor assortimentsuitbreiding / toevoeging van branches: bijvoorbeeld een textielsupermarkt;
- doelmatig hergebruik van vrijkomende winkelpanden;
- winkelambiance passend bij een dorp.

De in deze rapportage geadviseerde herstructurering van het centrumwinkelgebied van Weerselo zal voor de risicodrager (de ontwikkelaar), maar ook voor de gevestigde winkeliers, forse investeringen vergen.

Dit geldt niet alleen ten aanzien van de realisatie én inrichting van de winkelruimten in het nieuwe winkelhart van Weerselo, maar zeker ook ten aanzien van een efficiënt hergebruik van eventueel achter te laten winkelpanden.

De te ontwikkelen partij (de risicodrager) zal zich niet alleen dienen te richten op de realisatie van nieuwe winkelmeters, maar tevens de herontwikkeling / hergebruik van de 'achter te laten winkels' in zijn exploitatie dienen op te nemen.

*Ontwikkeling én hergebruik dienen als één samenhangend ontwikkelingspakket te worden gezien.*

#### **4.3. BEOORDELING NIEUW WINKELMODEL**

In deze paragraaf wordt, in hoofdlijnen, een ruimtelijke en functionele beschrijving gegeven van het nieuwe winkelhart van Weerselo.

Hierbij wordt het nieuwe winkelhart getoetst op relevante criteria zoals de winkelstructuur & opzet, de ligging t.o.v. het marktgebied, de aanbodsituatie / branchering, de situering winkeltrekker(s), de schaalgrootte van de winkels, de bereikbaarheid van de winkels, de beschikbaarheid van parkeerfaciliteiten voor de winkelbezoeker, de herkenbaarheid én zichtbaarheid van de winkels, de kwaliteit van de buitenruimte en de ruimtelijke combinatie met andere functies.

De parkeerfaciliteiten zijn over een tweetal parkeerpleinen aan weerszijde van de beide winkelblokken gesitueerd.

De ruimtelijke en functionele beoordeling van het nieuwe winkelhart van Weerselo is in de navolgende figuur 8 weergegeven.

| <b>Figuur 8. Weerselo * 2011</b><br><b>Distributie – planologisch onderzoek</b><br><b>Ruimtelijke en functionele beoordeling winkelonderdeel 'Dorpshart'</b> |                    |                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Criteria</b>                                                                                                                                              | <b>Beoordeling</b> | <b>Opmerking</b>                                                                   |
| Winkelstructuur & opzet                                                                                                                                      | Positief           | Duidelijk centrumgebied, compacte winkelsetting.                                   |
| Ligging t.o.v. primaire marktgebied                                                                                                                          | Positief           | Gelegen centraal in dorpskern, goed toegankelijk.                                  |
| Aanbodsituatie / branchering                                                                                                                                 | Positief           | Het aanbod is niet compleet, manco is o.a. een textielsupermarkt.                  |
| Situering winkeltrekker                                                                                                                                      | Positief           | Strategisch gesitueerd.                                                            |
| Schaalgrootte van de winkels                                                                                                                                 | Positief           | Voldoende mogelijkheden voor schaalvergroting.                                     |
| Bereikbaarheid winkels                                                                                                                                       | Positief           | De Bisschopstraat blijft de belangrijke toevoerweg voor het nieuwe Dorpshart.      |
| Beschikbaarheid parkeerfaciliteiten                                                                                                                          | Neutraal           | <i>Aandachtspunt</i> i.v.m. de weekmarkt en andere festiviteiten (o.a. de kermis). |
| Herkenbaarheid                                                                                                                                               | Positief           | Moderne dorps setting met uitstraling.                                             |
| Zichtbaarheid                                                                                                                                                | Voldoende          | Langs lokale hoofdontsluitingsroute.                                               |
| Kwaliteit van de buitenruimte                                                                                                                                | Positief           | De inzet is gericht op een veilige & aantrekkelijke buitenruimte.                  |
| Combinatie met andere functies                                                                                                                               | Voldoende          | Met name de horecafunctie in het oude gemeentehuis, nabijheid van school.          |
| Totale beoordeling                                                                                                                                           | Positief           | Een modern en compact winkelhart, centraal gesitueerd in het dorp Weerselo.        |

Met uitzondering van de geplande parkeerplaatsen kan het thans bekende nieuwe winkelmodel voor Weerselo als 'positief' worden beoordeeld. Dit winkelmodel biedt voor de te verplaatsen winkels een aantrekkelijk perspectief (courante winkelmaten & -vormen, strategische ligging van de supermarkt en goed toegankelijk). Kortom, het nieuwe winkelmodel voor het Dorpshart biedt een toekomstbestendige winkelsetting.

Zoals reeds is aangegeven, is het onderdeel '**parkeerfaciliteiten**' nog een aandachtspunt. Dit betreft zowel de beschikbaarheid van parkeerplaatsen als de toegankelijkheid van deze parkeerplaatsen. Nadeel is dat er niet één geclusterde parkeerplaats is, maar twee parkeerpleinen. Een goede en logische 'parkeerrouting' en aansluiting op de doorgaande straat is van belang.

Het ontwikkelingsprogramma voor het nieuwe dorps hart is ambitieus en zal in een, vanwege de omliggende straten, relatief klein gebied tot ontwikkeling gebracht worden.

Een belangrijk onderdeel van het centrumgebied betreft de realisatie van het gewenste parkeerprogramma, gesitueerd op een tweetal parkeerpleinen. Het aandachtspunt hierbij is *niet* alleen het realiseren van voldoende parkeervolume<sup>15</sup>, maar de continue beschikbaarheid daarvan.

Deze geplande twee parkeerpleinen zullen tevens benut gaan worden voor de 'weekmarkt' en diverse jaarlijkse 'festiviteiten'<sup>16</sup>.

Daar deze activiteiten deels op vrijdag en/of in het weekend plaatsvinden, zal tijdens deze dagen een deel van de voor de winkels gereserveerde parkeerplaatsen niet door de winkelbezoeker gebruikt kunnen worden.

<sup>15</sup> de basis van het parkeerprogramma zal de toepassing van de CROW-normen zijn

<sup>16</sup> de jaarlijkse kermis en het 'volleybalweekend'

Hierdoor wordt het functioneren van de winkels in het nieuwe winkelhart belemmerd, vooral omdat de vrijdag en de zaterdag dé belangrijkste aankoopdagen zijn.

Ter illustratie wordt onderstaand het volgende bezoekbeeld voor het nieuwe winkelcentrum geschetst.

Het nieuwe winkelcentrum zal straks gemiddeld 8.000 à 9.000 bezoekers per week gaan ontvangen. Naar verwachting zal ca. 45 à 50% van deze bezoekers de boodschappen op de vrijdag en de zaterdag gaan doen. Het aantal 'autoklanten' bedraagt, zeker op de vrijdag en de zaterdag ca. 50%. Hiermee wordt duidelijk geïllustreerd dat de beschikbaarheid van de geplande parkeerfaciliteiten voor de winkelbezoeker tijdens de vrijdag en de zaterdag een noodzaak is.

De Plus-supermarkt in Weerselo is op dit moment de enige *winkeltrekker* (die veel *traffic* genereert). Het is noodzakelijk om deze supermarkt een moderne winkelmaat te geven om ook naar de toekomst gezien deze supermarkt haar verzorgende functie én de trekkersfunctie te kunnen laten uitoefenen. Zonder een schaalvergroting van deze winkel zal het aantal bezoekers van het winkelareaal in Weerselo fors teruglopen. In feite zit hier een belangrijke crux in het winkelplan. Zeker gezien de navolgende distributieve dilemma's is dit wel een belangrijk gegeven.



Weerselo: impressie sfeerbeeld nieuw winkelcentrum

De *sfeer* in een winkelgebied is van belang. Zeker in een dorpswinkelgebied is ook de onderscheiding met grotere winkelgebieden zoals Oldenzaal van belang. Op dit moment is er geen specifieke ambiance te benoemen, zeker door de doorsnijding van de provinciale weg. Het is van belang om een prettige winkelambiance te creëren voor de lokale en bovenlokale bezoeker. Het thema dorpsvriendelijke uitstraling past bij Weerselo en zal in de openbare ruimte en bij de attentiewaarde moeten worden uitgewerkt.

Tot slot een opmerking over de *kritische winkelmasse* van het winkelgebied. Zowel qua branchering als qua winkelomvang is er, uitgaande van de huidige aanmeldingen van de Kopgroep van geïnteresseerde winkeliers, voldoende winkelmasse voor dit nieuwe winkelgebied. Deze winkelmasse is noodzakelijk voor voldoende aantrekkingskracht op zowel de eigen bevolking als op de regionale consument. In het gemeentelijk beleid is het dorp Weerselo bepaald als één van de drie winkelkernen van de gemeente. Dit betekent dat ook rekening moet worden gehouden met een bovenlokale winkelfunctie van het winkelareaal van Weerselo. Hier zit echter wel een wisselwerking, er is voldoende kritische massa nodig voor een aantrekkingskracht voor een bovenlokale functie. Bij onvoldoende regionale aantrekkingskracht zal daarentegen sprake zijn van te veel winkelmeters voor een dorpje als Weerselo.

#### 4.4. DE BRANCHECOMPOSITIE

Het geplande basiswinkelprogramma voor het nieuwe Centrumplan omvat ca. 3.000 à 3.200 m<sup>2</sup> b.v.o., uitsluitend bestemd voor de vestiging van reeds in Weerselo aanwezige winkelbedrijven:

- supermarkt;
- slagerij;
- brood & banket;
- het dorpswarenhuis (speelgoed en kado-artikelen + postagentschap);
- bruin- & witgoed;
- horeca.

Dit basisprogramma zou, bij voorkeur, uitgebreid kunnen worden met de volgende branches:

- bloemen, huishoudelijke artikelen en slijterij (uitsluitend lokale verplaatsingen);
- drogisterij / parfumerie;
- én huishoudtextiel (winkeltoevoegingen).

Deze laatste twee branches zouden ook een uitbreiding van de assortimenten van gevestigde winkels kunnen betreffen.

De genoemde branches zijn een goede aanvulling op elkaar in het kader van de one-stop-shopping voor een consument uit Weerselo en de omliggende regio. Naast een aanvulling, qua branchering, is ook een goede afstemming van het aantal vierkante meters van belang (daarover in het volgende hoofdstuk meer).

Andere branches/assortimenten zijn op dit moment niet aan de orde:

- vanwege de beperkte distributieve mogelijkheden;
- in verband met het voorkomen van doublures in branches/assortimenten;
- vanwege de onmogelijkheden om te realloceren van gevestigde winkels;
- zowel vanwege het feit dat een deel van het aanwezige Weerselose aanbod niet geschikt is voor vestiging *in* het nieuwe winkelgebied (o.a. woonwinkels).

## 5. DISTRIBUTIEVE SITUATIE & PERSPECTIEF

### 5.1. INLEIDING

Na de beschrijving van de ‘aanbodzijde’ (het winkelsignalement), wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de huidige distributieve situatie én het toekomstperspectief van de winkelvoorzieningen, met het jaar 2015 als peildatum. Concreet wordt hier de distributieve toetsing behandeld voor de dagelijkse sector én de supermarktsector voor de kern Weerselo. Wat de niet-dagelijkse sector betreft kan worden aangegeven dat deze te zeer divers is om een gedetailleerd beeld te kunnen schetsen. Zo verschilt de binding in de niet-dagelijkse sector sterk per branche. Een winkel als een meubelzaak heeft een lagere binding, maar veelal een hogere toevloeiing dan bijvoorbeeld een bloemenzaak.

Het niet-dagelijkse aanbod wordt in algemene zin niet alleen gekenmerkt door een diversiteit aan branches, maar ook zeer grote verschillen qua omvang.

Uit ervaring in andere gemeenten met kleine kernen in landelijke gebieden is bekend dat er niet of nauwelijks enige uitbreidingsruimte in de niet-dagelijkse sector in het totaal aanwezig zal zijn. In de praktijk worden er, over het algemeen, lage omzetten per vierkante meter gerealiseerd. Alhoewel hier altijd uitzonderingen zijn met winkels die een groot verzorgingsgebied bereiken, vanwege een kwalitatief hoogstaand en/of onderscheidend aanbod. Voor deze branches is maatwerk per branche noodzakelijk.

### 5.2. INWONERTAL

De kern Weerselo is onderdeel van de gemeente Dinkelland. Weerselo heeft op dit moment 3.010 inwoners. De gemeente Dinkelland telde, per 1 januari 2010, 26.056 inwoners<sup>17</sup>.

In de afgelopen jaren is de bevolkingsomvang van de gemeente Dinkelland licht afgenomen (in 2008 nog 26.286 inwoners). Het groeipercentage in de periode van 2001 tot 2007 was echter 1,1%.

Met uitzondering van de kernen Agelo, Lattrop-Breklenkamp, Nutter, Noord Deurningen, Oud Ootmarsum en Rossum, waar sprake is van een min of meer stabiele bevolkingsomvang, kampen de overige kernen van de gemeente Dinkelland met een lichte bevolkingsafname.

**Figuur 9. Weerselo \* 2011**  
**Distributie – planologisch onderzoek**  
**Inwonertal gemeente Dinkelland**

| Gemeentedeel        | Inwonertal    |
|---------------------|---------------|
| Agelo               | 547           |
| Denekamp            | 8.801         |
| Noord Deurningen    | 1.053         |
| Deurningen          | 1.924         |
| Lattrop-Breklenkamp | 1.030         |
| Nutter              | 185           |
| Ootmarsum           | 4.375         |
| Oud Ootmarsum       | 336           |
| Rossum              | 2.329         |
| Saasveld            | 1.720         |
| Tilligte            | 746           |
| Weerselo            | 3.010         |
| <b>Totaal</b>       | <b>26.056</b> |

### 5.3. BEVOLKINGSKARAKTERISTIEK

Qua bevolkingssamenstelling kent het dorp Weerselo een, ten opzichte van het Nederlands gemiddelde, redelijk jonge samenstelling. Opvallend is de forse oververtegenwoordiging van de leeftijdscategorie ‘0 – 14 jaar’. Tevens is, ten opzichte van het landelijke gemiddelde, het percentage ‘huishoudens met kinderen’

<sup>17</sup> bron: gemeente Dinkelland, januari 2010, de cijfers over het jaar 2010 zijn nog niet beschikbaar

zeer hoog, alsmede de 'huishoudensgrootte'. In tegenstelling tot veel dorpen is er sprake van een dorp met veel jonge gezinnen.

| <b>Figuur 10. Weerselo * 2011</b><br><b>Distributie – planologisch onderzoek</b><br><b>Bevolkingskarakteristiek kern Weerselo</b> |                 |                  |                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|-----------------------------------|
| <b>Kenmerken bevolking</b>                                                                                                        | <b>Weerselo</b> | <b>Nederland</b> | <b>Afwijking t.o.v. Nederland</b> |
| % 0 - 14 jaar                                                                                                                     | 22%             | 18%              | 22,2%                             |
| % 15 - 24 jaar                                                                                                                    | 12%             | 12%              | 0,0%                              |
| % 25 - 44 jaar                                                                                                                    | 24%             | 29%              | - 17,2%                           |
| % 45 - 65 jaar                                                                                                                    | 28%             | 27%              | 3,7%                              |
| % > 65 jaar                                                                                                                       | 14%             | 14%              | 0,0%                              |
| Gem. leeftijd                                                                                                                     | 37,3 jr.        | 38,2 jr.         | - 2,3%                            |
| % Huishoudens met kinderen                                                                                                        | 54%             | 35%              | 54,3%                             |
| Huishoudensgrootte                                                                                                                | 2,8             | 2,3              | 21,7%                             |

#### 5.4. WONINGBOUWPROGRAMMA

Het woningbouwprogramma voor de gemeente Dinkelland valt binnen het provinciale beleid. De provincie én de gemeenten richten zich tot het jaar 2020 op een netto toevoeging van 13.000 woningen in het gebied van de regio Twente. Tot 1 januari 2015 kunnen in de gemeente Dinkelland, naast het toevoegen aan de woningvoorraad op basis van Primos 2007 van ca. 90 woningen, nog maximaal 190 woningen extra worden gebouwd. Echter, de gemeente wil inzetten op extra woningen o.a. voor nieuwbouw voor ingezetenen of economisch gebonden en omdat thans meer inwoners uit de gemeente vertrekken dan zich in de gemeente vestigen. De gemeente Dinkelland heeft de bedoeling alleen te bouwen voor de lokale woningbehoefte. De gemeente gaat daarbij uit van een hoger aantal dan de Primos-prognose aangeeft. De gemeentelijke ambitie voor de periode 2010-2015 is ca. 650 woningen. Met name zijn er ruime woningbouwplannen voor Weerselo. De provincie wil de kwaliteiten van de kleine kernen in stand houden. De functie van deze kernen voor de leefbaarheid van het platteland is van groot belang. De kleine kernen hebben uitsluitend een lokale huisvestingsfunctie. Via een zorgvuldig beleid zal in eerste instantie de bestaande woningvoorraad benut dienen te worden (bron: Woonvisie gemeente Dinkelland 2009-2020).

| <b>Figuur 11. Weerselo * 2011</b><br><b>Distributie – planologisch onderzoek</b><br><b>Woningbouwprogramma Dinkelland<sup>18</sup></b> |                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Kern</b>                                                                                                                            | <b>Programma 2009-2020</b> |
| Denekamp                                                                                                                               | 239                        |
| Tilligte                                                                                                                               | 33                         |
| Lattrop                                                                                                                                | 44                         |
| Noord Deurningen                                                                                                                       | 34                         |
| Ootmarsum                                                                                                                              | 245                        |
| Weerselo                                                                                                                               | 447                        |
| Rossum                                                                                                                                 | 90                         |
| Deurningen                                                                                                                             | 52                         |
| Saasveld                                                                                                                               | 61                         |
| <b>Totaal gemeente</b>                                                                                                                 | <b>1.245</b>               |

Bij de uitgevoerde prognose is rekening gehouden met de effecten van de 'gezinsverdunding' en de gevolgen daarvan voor het aantal huishoudens én uiteindelijk het aantal te bouwen woningen. Deze trend dient echter te worden bijgesteld. De gemiddelde woningbezetting daalt sneller dan tot dusver is aangenomen (een gemiddelde woningbezetting van 2,44 in 2020 i.p.v. de eerder aangenomen 2,59<sup>19</sup>).

<sup>18</sup> bron: gemeente Dinkelland (2010)

<sup>19</sup> bron: Companen (2009/2010)

Overigens wordt door de gemeente Dinkelland aangegeven dat anno 2010 dit programma mogelijk toch te optimistisch is opgesteld.

Het aantal inwoners zal in de periode 2006-2020 toenemen met 695 (een stijging van 2,7%). Door gezinsverdunding (minder personen per huishouden) stijgt het aantal huishoudens in deze periode harder, met ruim 960 huishoudens (een stijging van 10,3%). Dit betreft circa 70 huishoudens per jaar.

De prognose van de woningvoorraad door Primos geeft, voor de komende tien jaar, een beeld te zien van een woningproductie van ca. 250 woningen.

| <b>Figuur 12. Weerselo * 2011</b><br><b>Distributie – planologisch onderzoek</b><br><b>Woningvoorraad (Primos)<sup>20</sup></b> |       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| <b>Prognose woningvoorraad gemeente Dinkelland op 1 januari</b>                                                                 |       |
| <b>totaal</b>                                                                                                                   |       |
| 2010                                                                                                                            | 9.749 |
| 2015                                                                                                                            | 9.827 |
| 2020                                                                                                                            | 9.999 |

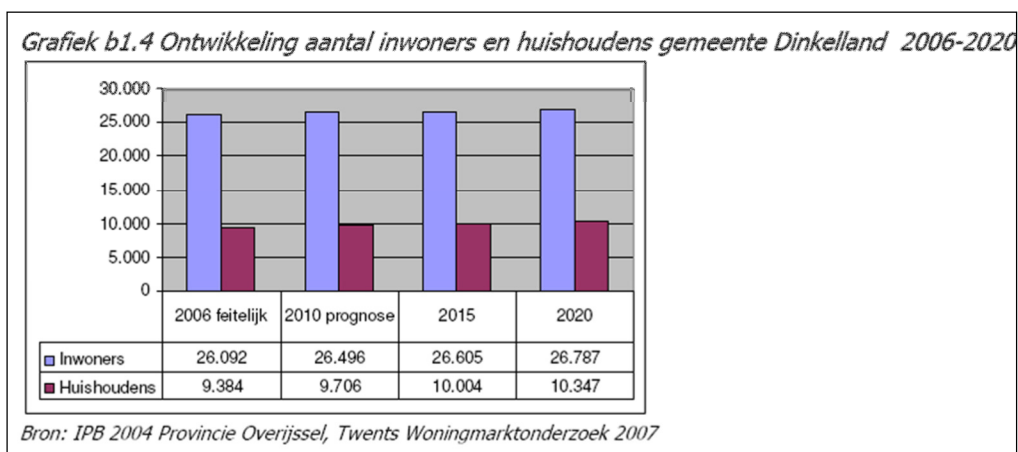
De gemeente Dinkelland geeft aan op dit moment rekening te houden met de bouw van ca. 200 woningen in Weerselo tot en met 2020.

Aangezien binnen het woningbouwprogramma van de gemeente ca. 36% in Weerselo wordt gebouwd, zou dit een toename van het aantal inwoners in Weerselo kunnen betekenen.

## 5.5. BEVOLKINGSPROGNOSE

In deze paragraaf zal met name worden ingegaan op de gemeentelijke prognoses, er zijn geen cijfers op het niveau van de dorpen aanwezig. Aan het einde van de paragraaf zal een voorzichtige vertaling naar Weerselo worden gemaakt.

In haar Woonvisie haalt de gemeente Dinkelland eerst de bevolkingsprognose van de provincie uit 2004 aan, met 26.787 inwoners in 2020. Een stijging van het aantal inwoners met 731 t.o.v. 2010.



Bron: Woonvisie Dinkelland 2009-2010

<sup>20</sup> bron: ABF Research – Primos prognose 2009

Later zijn deze prognoses bijgesteld aan de hand van de Companen-prognose. Hier heeft de gemeente uiteindelijk haar woningbouwprogramma op gebaseerd.

| <b>Prognoses</b>                                                               |         |        |        |             |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------|--------|--------|-------------|
| <b>Gemeente Dinkelland, bevolkingsontwikkeling diverse prognoses 2009-2020</b> |         |        |        |             |
|                                                                                | 2009    | 2015   | 2020   | 2009 - 2020 |
| Primos Trend                                                                   | 25.825* | 25.000 | 24.570 | -1.250      |
| Provincie                                                                      | 26.025* | 25.750 | 25.400 | -620        |
| Provinciale prognose in TNO 2007                                               | 26.355* | 26.605 | 26.785 | +430        |
| Companen prognose                                                              | 26.000  | 26.320 | 26.400 | +390        |

\*= interpolatie

Zoals blijkt uit bovenstaande figuur is er anno 2015 en anno 2020 een verschil van de hoogte van het aantal inwoners in de gemeente van respectievelijk 1.230 en 1.830 inwoners.

De gemeente geeft voor deze afwijking de toelichting dat Primos en de provincie rekening houden met 'per saldo' vertrek van personen uit de gemeente Dinkelland.

De precieze vaststelling van woningbouwplannen (wat wordt uiteindelijk binnen de planning gerealiseerd) alsmede een exacte bepaling van het verloop van de bevolking is een zeer complexe aangelegenheid. Zeker met ontwikkelingen als 'gezinsverduunning', 'ontgroening' en 'vergrijzing', maar ook de temporisering van de woningbouw vanwege de economische crisis, is het bevolkingsverloop niet eenduidig te verkrijgen. Voor het bepalen van de distributieve mogelijkheden in een gemeente is het echter van belang om het verzorgingsgebied zo goed mogelijk af te bakenen én te benoemen. Bij een grote afwijking kan dit gevolgen hebben voor de distributieve ruimte. Voorkomen moet worden dat deze bijna 1.000 inwoners aan verschil voor de gehele gemeente Dinkelland tussen de beide prognoses leidt tot een te hoge toevoeging van het aantal vierkante meters winkelruimte in zowel Weerselo, als de overige kernen van de gemeente.

Overigens is de prognose van Primos, anno 2009, naar boven bijgesteld voor 2015. Voor de komende tien jaar wordt door de ABF Research – Primos prognose (2009) wel uitgegaan van een geleidelijke afname van de bevolkingsomvang van de gemeente Dinkelland. Deze prognose komt overigens nog lager uit dan geraamd in de vorige figuur 12 (de prognose op blz. 23).

| <b>Figuur 13. Weerselo * 2011</b>                                |        |
|------------------------------------------------------------------|--------|
| <b>Distributie – planologisch onderzoek</b>                      |        |
| <b>Bevolkingsprognose (Primos)<sup>21</sup></b>                  |        |
| <b>Prognose totaal inwoners gemeente Dinkelland op 1 januari</b> |        |
| 2010                                                             | 25.983 |
| 2015                                                             | 25.288 |
| 2020                                                             | 24.443 |

## Weerselo

Zeker omdat Weerselo een 'jonge kern' is, zullen de 'gezinsverduunning' én 'ontgroening' minder hard optreden. Voor de raming van het aantal inwoners zal worden uitgegaan van een lagere huishoudensgrootte en een lager aantal te bouwen woningen voor 2020.

Uitgaande van een gezinsverduunning tot 2,44 (t.o.v. de nu zeer hoge huishoudensgrootte) en de bouw van ca. 200 woningen betekent dit ca. 488 extra

<sup>21</sup> bron: ABF Research – Primos prognose 2009

inwoners in 2020 (in de maximale variant). Dit wil zeggen in totaal 3.498 inwoners anno 2020. En bij een verdeling naar jaar betekent dit een toevoeging van ca. 48,8 inwoners per jaar, ofwel 3.254 inwoners in 2015. Bij dit woningbouwprogramma zijn echter nog diverse onzekerheden aan te tekenen, zowel qua omvang als qua ontwikkelingsplanning. Voor de distributieve analyses (zie paragraaf 5.10 en volgend) is gekozen voor een minimum- en een maximumvariant, met name om te zien wat de effecten zijn als er teveel vierkante meters winkelruimte worden toegevoegd. Immers, uitgaan van de toevoeging van ca. 488 inwoners die niet behaald kan worden, zal dat kunnen leiden tot teveel winkelruimte die niet distributief onderbouwd is. In de minimale variant groeit Weerselo in het geheel niet, qua inwoners.

## 5.6. WINKELONTWIKKELINGEN

In de gehele gemeente Dinkelland zijn, naast de plannen voor een nieuw winkelhart voor het dorp Weerselo, op dit moment de navolgende winkelontwikkelingen bekend:

1. *Denekamp*: toevoeging nieuwe supermarkt (plan 'Eurowerft'), oppervlakte ca. 2.080 m<sup>2</sup> b.v.o. (ca. 1.664 m<sup>2</sup> w.v.o.). De noordkant van de Eurowerft in Denekamp wordt vernieuwd als onderdeel van het Centrumplan. In het gebied zijn reeds winkels van Ter Stal, Zeeman, Kruidvat en enkele speciaalzaken gevestigd. De huidige bebouwing met verouderde winkelpanden en een garage zal plaatsmaken voor nieuwbouw van dagwinkels (1.380 m<sup>2</sup> op de begane grond en 600 m<sup>2</sup> op de verdieping) en een servicesupermarkt.



Plannen Eurowerft (architectenbureau Peters & Lammerink)

2. *Noord Deurningen*: verplaatsing én schaalvergroting Spar-supermarkt (plan 'Oosterik' aan de Gravenveen), nieuwe oppervlakte ca. 1.300 m<sup>2</sup> b.v.o.
3. *Ootmarsum*: De Meijerij:
  - a. schaalvergroting Albert Heijn (plan 'locatie Schepersschool'), nieuwe oppervlakte ca. 2.300 m<sup>2</sup> b.v.o.
  - b. schaalvergroting Lidl, nieuwe oppervlakte ca. 1.200 à 1.300 m<sup>2</sup> b.v.o.
4. *Rossum*: herstart dorpssupermarkt, oppervlakte ca. 350 m<sup>2</sup> b.v.o. Deze dorpssupermarkt is enige jaren geleden gesloten en zal (waarschijnlijk) in het voormalige pand weer worden geopend.

Ten slotte dient vermeld te worden dat de Sanders-supermarkt in *Denekamp* binnenkort, qua formule, zal gaan switchen naar de EMTÉ-formule (Sligro-concern).

Wat de ontwikkelingen in de directe regio betreft, kan het volgende worden vermeld. Er komen geen nieuwe supermarkten bij in **Oldenzaal**, noch staan er supermarkuitbreidingen op stapel. De gemeente Oldenzaal heeft tevens aangegeven dat er geen aanleiding bestaat om het winkelaanbod in de binnenstad sterk uit te breiden.

In **Borne** wordt door de gemeente én de winkeliersorganisatie ingezet op een ruimtelijke en functionele kwaliteitsslag in met name het centrumwinkelgebied. Daarnaast worden plannen uitgewerkt voor een winkelontwikkeling in het gebied 'Driehoek', direct ten zuiden van het centrumgebied, alsmede een winkelontwikkeling direct naast de Aldi (De Bornse Hoven). Tenslotte worden de mogelijkheden onderzocht om het winkelgebied Letterveld te upgraden.

In de gemeente Tubbergen speelt op dit moment een tweetal supermarkt-ontwikkelingen. In het dorp **Albergen** wordt gewerkt aan een centrumplan, waarbij winkels in het dorp worden geconcentreerd. De Coop-supermarkt zal hierin een belangrijke rol spelen en wordt vergroot tot ca. 1.100 m<sup>2</sup> w.v.o.

In de kleine kern **Langeveen** vindt een bijzondere ontwikkeling plaats. De Attent-supermarkt is momenteel gelegen buiten het dorp en zal binnen afzienbare tijd een locatie in het dorp verkrijgen. Deze verplaatsing gaat gepaard met een bescheiden schaalvergroting tot ca. 250 m<sup>2</sup> w.v.o.

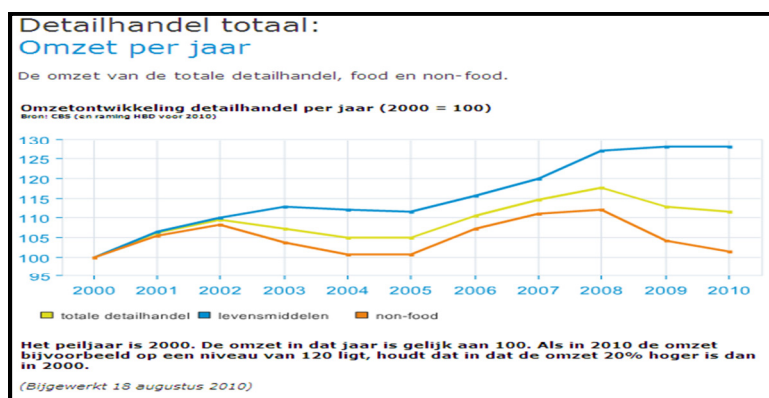
Aan de andere kant van de grens in de gemeente **Nordhorn** wordt gewerkt aan de uitbreiding van de K&K-Markt (Lebensmittel) aan de Veldhauser Straße (nördlich Klinikum). De supermarkt zal van ca. 780 m<sup>2</sup> w.v.o. naar 1.000 m<sup>2</sup> w.v.o. worden vergroot. Andere schaalvergrotingen of toevoegingen van supermarkten zijn niet bekend bij de gemeente Nordhorn.

## 5.7. BESTEDINGEN & OMZETCIJFERS

In 2009 is door consumenten in totaal € 262 miljard (inclusief b.t.w.) uitgegeven. Daarvan is € 82,2 miljard beland in winkels, op de markt en bij postorder- en internetbedrijven.

Het overige bestedingspotentieel is besteed aan diensten (zoals verzekeringen, huisvesting, horeca) en producten buiten de detailhandel om. Huishoudens gaven gemiddeld € 11.210 uit in de detailhandel.

Dat komt neer op gemiddeld bijna € 100 per persoon per week (bron: website HBD, cijfers voor 2010 zijn bij HBD nog niet beschikbaar).



De cijfers die voor de analyses zullen worden gehanteerd zijn gebaseerd op omzetkengetallen. Deze cijfers zijn speciaal door het HBD voor onderzoeken opgesteld.

De detailhandelsomzet in de dagelijkse sector over 2009 bedroeg per hoofd van de bevolking en exclusief b.t.w. € 2.210,-. Dit wil zeggen inclusief b.t.w. een bedrag van € 2.386,80 per hoofd. De cijfers van de bestedingen in de detailhandel zijn afkomstig van het Hoofdbedrijfschap Detailhandel (bron: raming EIM o.b.v. CBS<sup>22</sup>).

Deze cijfers betreffen de detailhandelsomzet per hoofd, dit betekent de opbrengsten uit levering van producten, goederen en diensten aan alleen *consumenten*<sup>23</sup>. De detailhandelsomzet in de niet-dagelijkse sector bedraagt circa € 2.580,- (exclusief) per hoofd van de bevolking per jaar, ofwel € 3.044,40 inclusief *gemiddeld* 18% b.t.w. Specifiek zal bij de analyses ook worden ingegaan op de supermarktsector, de detailhandelsomzet per hoofd bedroeg in 2009 € 1.890,- incl. *gemiddeld* 8% b.t.w.

Het gemiddeld besteedbaar inkomen per inwoner in de gemeente Dinkelland ligt met € 14.100,- ca. 4% onder het gemiddelde in Nederland (€ 14.700,-, CBS-cijfer 2008).

Dit betekent dat er een correctie van het bestedingscijfer zal plaatsvinden. Bij een afwijking van het besteedbaar inkomen wordt aan de hand van een inkomenselasticiteit (van 0,25% voor de dagelijkse sector en 0,5% in de niet-dagelijkse sector) een correctie uitgevoerd.

Derhalve zal voor Weerselo worden uitgegaan van de volgende bestedingscijfers (inclusief b.t.w.):

- dagelijkse sector € 2.362,93;
- niet-dagelijkse sector € 2.983,51;
- supermarktsector € 1.871,10.

## 5.8. NORMVLOERPRODUCTIVITEIT

Bij de beoordeling van de distributieve situatie is het noodzakelijk dat de 'vraag' en het 'aanbod' vergelijkbaar worden gemaakt. De sleutel hiervoor is het begrip 'vloerproductiviteit', dat wil zeggen de omzet per m<sup>2</sup> w.v.o.

De normvloerproductiviteit voor de *dagelijkse sector* bedraagt circa € 7.452,- per m<sup>2</sup> w.v.o. inclusief b.t.w. (op basis van HBD 2010<sup>24</sup>).

Voor de *supermarktsector* wordt een vloerproductiviteit van € 8.672,40 per m<sup>2</sup> w.v.o. aangehouden.

Voor de *niet-dagelijkse sector* bedraagt de normvloerproductiviteit circa € 2.289,20 per m<sup>2</sup> w.v.o, eveneens inclusief b.t.w.<sup>25</sup>. Dit normvloerproductiviteitscijfer is een *gemiddelde* over alle branches van de niet-dagelijkse sector, waarbij grote verschillen zijn tussen o.a. hoog- en laagfrequente branches en grootschalige en kleinschalige winkels.

Een distributie - planologisch onderzoek geeft een beeld van de uitbreidingsmogelijkheden op basis van *gemiddelden*.

<sup>22</sup> Omzetkengetallen ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek, augustus 2010, HBD

<sup>23</sup> dit in tegenstelling tot de totale omzet van de opbrengsten uit levering van producten, goederen en diensten aan derden (bedrijven, instellingen)

<sup>24</sup> bron: Omzetkengetallen ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek, augustus 2010, HBD

<sup>25</sup> de te hanteren gemiddelde b.t.w.-percentages bedragen 8% voor de groep dagelijkse artikelen en 18% voor de groep niet-dagelijkse artikelen

Er wordt hierbij geen rekening gehouden met de kracht van de winkelformule, de kwaliteit van het ondernemerschap en zaken zoals huisvestingslasten en eigendomsverhoudingen (koop of huur). Zeker ook treden er grote verschillen op tussen stad en platteland.

Het DPO is een middel voor de overheid om te toetsen of er een goede afstemming is tussen de 'vraag' en het 'aanbod'. Het is hierbij van belang om een adequaat voorzieningenpakket aan de bewoners van het verzorgingsgebied te kunnen aanbieden.

De distributieve cijfers geven hierbij een bandbreedte voor een ontwikkeling en eventueel de kwantificering van het aantal toe te voegen winkelmeters. Het is van belang om een goede vertaling te geven van de algemene data en kengetallen en het maatwerk voor een dorp als Weerselo.

## 5.9. ORIËNTATIE KOOPKRACHT

Ten aanzien van de koopkrachtoriëntatie<sup>26</sup> kan het volgende opgemerkt worden. In de gemeente Dinkelland, waaronder de kern Weerselo, is recent een koopstromenonderzoek gehouden<sup>27</sup>.

Het betreft hier het in 2010 uitgevoerde koopstromenonderzoek in de provincie Overijssel en delen van de provincies Gelderland en Drenthe.

De belangrijkste bevindingen voor Weerselo waren dat ondanks de matige ruimtelijke condities er een redelijke score is wat betreft het binden van de consument in de dagelijkse sector. In de niet-dagelijkse sector scoort Weerselo laag wat de binding betreft.

| Figuur 14. Weerselo * 2011<br>Distributie – planologisch onderzoek<br>Distributieve figuur - binding <sup>28</sup> |           |             |                |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|----------------|-------------|
| Kern                                                                                                               | Dagelijks |             | Niet-dagelijks |             |
|                                                                                                                    | Binding   | Toevloeiing | Binding        | Toevloeiing |
| Weerselo                                                                                                           | ca. 58%   | ca. 34%     | ca. 18%        | ca. 75%     |

Uit bovenstaand figuur blijkt in optima forma de bovenlokale functie van Weerselo met een oriëntatie van 'vreemde koopkracht' van 34% voor de dagelijkse en niet-dagelijkse sector. Cijfers ten aanzien van het onderdeel 'toeristische component' in de koopkrachttoevloeiing zijn in de rapportage van I&O Research niet vermeld.

Deze toevloeiing is met name te herleiden tot trekkracht op omliggende kernen zoals Saasveld, Rossum en Fleringen. In de niet-dagelijkse sector is deze nog veel hoger met 75%, een zeer goede prestatie.

Bij het uitvoeren van dit DPO worden deze distributieve cijfers ook afgezet tegen de raming van de omzetten van de diverse winkels. In het geval voor Weerselo is er sprake van een redelijke overeenkomst met het koopstromenonderzoek.

<sup>26</sup> koopkrachtoriëntatie: de mate waarin de consument uit een bepaald woongebied voor hun detailhandelsaankopen zijn gericht op een bepaald winkelgebied

<sup>27</sup> bron: I&O Research (Regiorapportage Koopstromenonderzoek regio Twente september 2010)

<sup>28</sup> door I&O research worden verschillende koopkrachtcijfers genoemd, in de deelrapportage Weerselo staat bij de inleiding: "de koopkrachtbinding in de dagelijkse sector is 60 procent". "Bij de niet-dagelijkse artikelen is de koopkrachtbinding lager, namelijk 17 procent". De toevloeiingscijfers wijken ook af van het algemene rapport, respectievelijk 45 & 67%. Op basis van ramingen door het bureau is aangesloten bij de cijfers die worden gehanteerd in de Regiorapportage Koopstromenonderzoek 2010, Regio Twente - bijlage 1 (pg. 29-30)

## 5.10. DISTRIBUTIEVE ANALYSES

### 5.10.1. INLEIDING

Na een blik op zowel de 'vraag-' als 'aanbodzijde' van de dagelijkse sector in Weerselo zal in dit hoofdstuk een beeld van de distributieve situatie worden geschetst op dit moment, gevolgd door het bepalen van de mogelijkheden tot uitbreiding. Hierbij wordt rekening gehouden met de loop van de bevolking voor de komende jaren. Voor de distributieve analyses zijn twee peildata opgenomen, anno 2011 en horizon 2015.

### 5.10.2. DISTRIBUTIEVE FIGUUR DAGELIJKSE SECTOR 2011 & 2015

Allereerst volgt een analyse van de situatie in de *dagelijkse sector* in de kern Weerselo. Door een confrontatie van de 'vraag' en het 'aanbod' ontstaat er een beeld van de huidige economische uitbreidingsruimte.

Voor de toekomst wordt er, uitgaande van peildatum 2015, rekening gehouden met een verbeterslag van het winkelaanbod. Voor de becijfering van de distributieve ruimte, horizon 2015 (figuur 15), zijn het bestedingscijfer en de vloerproductiviteit stationair gehouden en is rekening gehouden met de beoogde verbeterslag van de dagelijkse sector.

Er is in de navolgende figuur uitgegaan van een minimum en maximum qua inwonertal. De distributieve figuur wijzigt zich vanwege een ruimtelijke en functionele versterking van het winkelaanbod (het Centrumplan).

| <b>Figuur 15. Weerselo * 2011</b><br><b>Distributie – planologisch onderzoek</b><br><b>Distributieve analyse dagelijkse sector kern Weerselo 2011 &amp; 2015</b> |                        |                          |                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                                                                                                                                  | <b>2011</b>            | <b>2015<br/>Minimum</b>  | <b>2015<br/>Maximum</b>  |
| Inwonertal kern Weerselo                                                                                                                                         | ca. 3.010              | ca. 3.010                | ca. 3.254                |
| Bestedingen per inwoner                                                                                                                                          | € 2.362,93             | € 2.362,93               | € 2.362,93               |
| Omzetspotentieel                                                                                                                                                 | ca. € 7,1 mln.         | ca. € 7,1 mln.           | ca. € 7,7 mln.           |
| Koopkrachtbinding <sup>29</sup>                                                                                                                                  | ca. 58%                | ca. 70%                  | ca. 70%                  |
| Lokaal gebonden omzet                                                                                                                                            | ca. € 4,1 mln.         | ca. € 5,0 mln.           | ca. € 5,4 mln.           |
| Koopkrachttoevoeiing (gemiddeld) <sup>30</sup>                                                                                                                   | ca. 34%                | ca. 35%                  | ca. 35%                  |
| Totale omzetmogelijkheden                                                                                                                                        | ca. € 6,2 mln.         | ca. € 7,7 mln.           | ca. € 8,3 mln.           |
| Gemiddelde normvloerproductiviteit <sup>31</sup>                                                                                                                 | ca. € 7.452,-          | ca. € 7.452,-            | ca. € 7.452,-            |
| Economische ruimte m <sup>2</sup> w.v.o.                                                                                                                         | ca. 838 m <sup>2</sup> | ca. 1.028 m <sup>2</sup> | ca. 1.111 m <sup>2</sup> |
| Gevestigd aantal m <sup>2</sup> w.v.o. (anno 2011)                                                                                                               | ca. 757 m <sup>2</sup> | ca. 757 m <sup>2</sup>   | ca. 757 m <sup>2</sup>   |
| Uitbreidingsruimte m <sup>2</sup> w.v.o.                                                                                                                         | ca. 82 m <sup>2</sup>  | ca. 270 m <sup>2</sup>   | ca. 354 m <sup>2</sup>   |
| Overschrijding qua m <sup>2</sup> w.v.o.                                                                                                                         | n.v.t.                 | n.v.t.                   | n.v.t.                   |
| Gerealiseerde vloerproductiviteit                                                                                                                                | ca. € 8.249,-          | n.v.t.                   | n.v.t.                   |

<sup>29</sup> koopkrachtbinding: de mate waarin de consumenten *binnen* een bepaald woongebied voor hun detailhandelsaankopen zijn gericht op de winkels *binnen* dat gebied

<sup>30</sup> koopkrachttoevoeiing (i.c. 'vreemde koopkracht'): de mate waarin de consumenten *buiten* een bepaald woongebied (i.c. onderzoeksgebied) voor hun detailhandelsaankopen zijn gericht op de winkels *binnen* dit (onderzoeks)gebied

<sup>31</sup> bron: Omzetkengetallen ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek, augustus 2010, HBD

### Toelichting

- In de huidige distributieve situatie in de gehele dagelijkse sector in de kern Weerselo is er sprake van een beperkte uitbreidingsruimte. In de praktijk realiseren de winkels in de dagelijkse sector een hogere vloerproductiviteit dan landelijk. Dit duidt op een druk op de winkelvloer en een behoefte aan schaalvergroting.
- Bij verbetering van de aanbodstructuur (schaalvergroting, verdere clustering, moderne opzet en overzichtelijk winkelgebied) kan in de toekomst, horizon 2015, rekening worden gehouden met een toename van de koopkrachtbinding en een toename van de koopkrachttoevoeiing.
- Deze groei wordt echter wel gelimiteerd door enerzijds de nieuwbouw-ontwikkelingen en toevoegingen binnen de eigen gemeente en anderzijds door de blijvende afvloeiing naar grotere winkelkernen met een uitgebreid aanbod en branches/segmenten die niet aanwezig zijn in Weerselo.
- Door de versterking van de positie van Weerselo is er echter een grotere aantrekkingskracht op de bestedingen van de eigen bevolking en zal de functie voor de omliggende kernen verder worden verstevigd.
- Door de ruimtelijke en functionele verbeterslag van het winkelareaal zullen de distributieve mogelijkheden de komende jaren gaan toenemen. Echter, deze zijn niet toereikend voor de nu bekende plannen. Met andere woorden er zal een distributieve overschrijding zijn na de voorgenomen schaalvergrotingen.

Overigens zijn de verschillen tussen de minimum en maximumvariant qua woningbouwplannen én het aantal inwoners in het primaire verzorgingsgebied dusdanig beperkt dat dit slechts beperkte distributieve verschillen teweeg zal brengen. Zeker gezien het feit dat er überhaupt een distributieve overschrijding zal plaatsvinden, kan dit niet als specifiek knelpunt worden benoemd. Wel zal een zorgvuldige afstemming dienen plaats te vinden tussen de toekomstige omvang van de supermarkt en de overige versspeciaalwinkels.

### **5.10.3. DISTRIBUTIEVE FIGUUR SUPERMARKTSECTOR 2011 & 2015**

In deze paragraaf vindt, ter illustratie, de distributieve toets voor de supermarktsector plaats, een verbijzondering van de dagelijkse sector.



Weerselo: Plus-supermarkt

Ook hier zijn (voor de peildatum 2015) het bestedingscijfer en de vloerproductiviteit stationair gehouden en is rekening gehouden met de beoogde verbeterslag van de Plus-supermarkt.

| Figuur 16. Weerselo * 2011<br>Distributie – planologisch onderzoek<br>Distributieve analyse supermarktsector kern Weerselo 2011 & 2015 |                        |                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------|
|                                                                                                                                        | 2011                   | 2015                     |
| Inwonertal kern Weerselo                                                                                                               | ca. 3.010              | ca. 3.254                |
| Bestedingen per inwoner                                                                                                                | € 1.871,10             | € 1.871,10               |
| Omzetpotentieel                                                                                                                        | ca. € 5,6 mln.         | ca. € 6,1 mln.           |
| Koopkrachtbinding                                                                                                                      | ca. 58%                | ca. 70%                  |
| Lokaal gebonden omzet                                                                                                                  | ca. € 3,3 mln.         | ca. € 4,3 mln.           |
| Koopkrachttoevloeiing (gemiddeld)                                                                                                      | ca. 34%                | ca. 35%                  |
| Totale omzetmogelijkheden                                                                                                              | ca. € 4,9 mln.         | ca. € 6,6 mln.           |
| Gemiddelde normvloerproductiviteit <sup>32</sup>                                                                                       | ca. € 8.672,40         | ca. € 8.672,40           |
| Economische ruimte m <sup>2</sup> w.v.o.                                                                                               | ca. 570 m <sup>2</sup> | ca. 756 m <sup>2</sup>   |
| Gevestigd aantal m <sup>2</sup> w.v.o.                                                                                                 | ca. 600 m <sup>2</sup> | ca. 1.000 m <sup>2</sup> |
| Uitbreidingsruimte m <sup>2</sup> w.v.o.                                                                                               | n.v.t.                 | ca. 156 m <sup>2</sup>   |
| Overschrijding qua m <sup>2</sup> w.v.o.                                                                                               | ca. 30 m <sup>2</sup>  | ca. 244 m <sup>2</sup>   |
| Gerealiseerde vloerproductiviteit                                                                                                      | ca. € 8.238,78         | ca. € 6.557,-            |

In 2015 is er sprake van een uitbreidingsruimte van 156 m<sup>2</sup> w.v.o. De supermarkt zal in de nieuwe plannen van ca. 600 naar ca. 1.000 m<sup>2</sup> w.v.o. worden uitgebreid. Dit betekent dat er een overschrijding van ca. 244 m<sup>2</sup> w.v.o. zal zijn.

#### Toelichting

- In de huidige distributieve situatie is er in de kern Weerselo geen sprake van uitbreidingsruimte in de supermarktsector.
- Bij verbetering van de aanbodstructuur (schaalvergroting en verbeterde ruimtelijke setting) kan in de toekomst, horizon 2015, rekening worden gehouden met een toename van de koopkrachtbinding en een (absolute) toename van de koopkrachttoevloeiing.
- Dit zal, ondanks een lichte stijging van het inwonertal, niet direct resulteren in voldoende distributieve uitbreidingsmogelijkheden voor de noodzakelijke plannen.
- In feite is er sprake van een distributief dilemma. De huidige supermarkt heeft een incurante winkelmaat en zal de winkelruimte moeten vergroten om de specifieke lokale én bovenlokale functie te kunnen behouden. Deze uitbreiding is niet alleen van belang voor de supermarkt, maar ook voor de traffic die de supermarkt genereert voor de andere winkels. Binnen het centrum van Weerselo is deze supermarkt een belangrijke winkeltrekker.

Cijfermatig is er onvoldoende uitbreidingsruimte, maar in kwalitatieve zin is het voor de Plus-supermarkt wel noodzakelijk om naar een courante (en naar een toekomstbestendige) winkelmaat te kunnen groeien.

#### 5.10.4. DISTRIBUTIEVE FIGUUR NIET-DAGELIJKSE SECTOR 2010 & 2015

De niet-dagelijkse sector in Weerselo bestaat uit twee delen, een sterke component aan woonwinkels en enkele hoogfrequente aanbieders. Juist deze diversiteit maakt het opstellen van een bruikbare distributieve figuur complex.

Er is veelal sprake van een groot verschil in de binding in de niet-dagelijkse sector per branche.

Een winkel als een meubelzaak heeft een lagere binding, maar veelal een hogere toevloeiing dan bijvoorbeeld een bloemenzaak.

<sup>32</sup> bron: Omzetkengetallen ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek, augustus 2010, HBD

Het niet-dagelijkse aanbod wordt niet alleen gekenmerkt door een diversiteit aan branches, maar ook zeer grote verschillen qua omvang (van 20 tot 1.250 m<sup>2</sup> w.v.o.).

Uit ervaring in andere gemeenten met kleine kernen in landelijke gebieden is bekend dat er niet of nauwelijks enige uitbreidingsruimte in de niet-dagelijkse sector in het totaal aanwezig zal zijn. In de praktijk worden er, over het algemeen, lage omzetten gerealiseerd. Daarnaast blijkt wel dat er altijd enkele uitschieters zijn met een (sub)regionale aantrekkingskracht en een moderne bedrijfsvoering.

| <b>Figuur 17. Weerselo * 2011</b><br><b>Distributie – planologisch onderzoek</b><br><b>Distributieve analyse niet-dagelijkse sector kern Weerselo 2011</b> |                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
|                                                                                                                                                            | <b>2011</b>              |
| Inwonertal kern Weerselo                                                                                                                                   | ca. 3.010                |
| Bestedingen per inwoner                                                                                                                                    | € 2.983,51               |
| Omzetpotentieel                                                                                                                                            | ca. € 9,0 mln.           |
| Koopkrachtbinding                                                                                                                                          | ca. 18%                  |
| Lokaal gebonden omzet                                                                                                                                      | ca. € 1,6 mln.           |
| Koopkrachttoevoeiing (gemiddeld)                                                                                                                           | ca. 75%                  |
| Totale omzetmogelijkheden                                                                                                                                  | ca. € 6,5 mln.           |
| Gemiddelde normvloerproductiviteit <sup>33</sup>                                                                                                           | ca. € 2.289,20           |
| Economische ruimte m <sup>2</sup> w.v.o.                                                                                                                   | ca. 2.825 m <sup>2</sup> |
| Gevestigd aantal m <sup>2</sup> w.v.o.                                                                                                                     | ca. 3.467 m <sup>2</sup> |
| Uitbreidingsruimte m <sup>2</sup> w.v.o.                                                                                                                   | n.v.t.                   |
| Overschrijding qua m <sup>2</sup> w.v.o.                                                                                                                   | ca. 642 m <sup>2</sup>   |
| Gerealiseerde vloerproductiviteit                                                                                                                          | ca. € 1.865,30           |

In Weerselo is er anno 2011, in de gehele niet-dagelijkse sector, geen distributieve uitbreidingsruimte. Er blijkt sprake te zijn van een forse overschrijding van de economische ruimte. Een aantal zaken is echter van cruciaal belang bij de toekenning van de uitbreiding van winkelmeters in de niet-dagelijkse sector:

- uitbreidingswensen van gevestigde ondernemers vooral positief benaderen, er dient echter wel een distributieve afstemming te zijn met de betrokken branche en winkels in de eigen en overige kernen;
- bij toelaten van nieuwe aanbieders, dit distributief toetsen aan aanwezigheid gevestigde aanbieders;
- vooral geen branchedoublures toestaan;
- eventuele toevoeging van branches of schaalvergrotingen combineren met structuurverbeterende maatregelen, zoals clustering van winkels / branches in het centrumplan.

#### 5.10.5. DE DISTRIBUTIEVE 'DOORKIJK' RICHTING 2020

Bij de doorkijk naar 2020 is het vooral van belang om op te merken dat er nog geen 'hard' gemeentelijk woningbouwprogramma is. Zowel qua aantal woningen als qua planning zijn er nog onzekerheden. Uitgaande van de gemeentelijke prognoses zal het inwonertal als gevolg van het woningbouwprogramma voor Weerselo na 2015 toenemen.

Gezien de distributieve kwetsbaarheid van een klein dorp zoals Weerselo zal thans een stap moeten worden gezet naar de toekomst. Deze zal zorgvuldig tot stand moeten komen, immers er is en blijft de trekkracht van grotere winkelkernen. Het

<sup>33</sup> bron: Omzetkengetallen ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek, augustus 2010, HBD

realiseren van een winkelcentrum gaat gepaard met schaalvergrotingen en toevoegingen van vierkante meters. Zonder uitbreiding van de winkel is reallocatie van een winkel qua investeringen veelal niet mogelijk.

Er zijn binnen de dagelijkse sector van Weerselo beperkte distributieve mogelijkheden voor winkeluitbreiding. Er zal zorgvuldig moeten worden omgegaan met het toekennen van uitbreiding van gevestigde winkelbedrijven, laat staan toevoeging van nieuwe winkels. Cruciaal hierbij is dat branchedoublures voorkomen moeten worden.

Wat de situatie in de niet-dagelijkse sector betreft kan worden opgemerkt dat, gezien de beperktheid van de totale winkelomvang en het fragmentarisch aanbod, geen concrete uitspraken gedaan kunnen worden over de distributieve mogelijkheden op de lange termijn. Specifiek voor de nu aangemelde branches voor het centrumplan kan worden opgemerkt dat deze, qua branche, uitstekend in een centrum passen. Duidelijk is dat individuele initiatieven, om het niet-dagelijkse aanbod in Weerselo te versterken, gekoesterd dienen te worden én, op basis van een eventuele separate toetsing, zorgvuldig onderbouwd dienen te worden.

## 6. SAMENVATTING

### Achtergrond

De kern Weerselo staat aan de vooravond van de realisatie van een modern en compact centrumwinkelgebied. Een zeer positieve ontwikkeling voor de bewoners, ondernemers en de gemeente Dinkelland. Met dit nieuwe dorpswinkelhart zal de bevolking van Weerselo straks beschikken over een modern en compact dorpswinkelcentrum waar vrijwel alle dagelijkse en een deel van de hoogfrequente boodschappen gedaan kunnen worden.

### Winkelsignalement

Weerselo kent, qua winkelstructuur, een enigszins verspreide ligging. Ongeveer de helft van de winkels is centraal gelegen in de kern rondom de as van de Bisschopstraat, Beltstraat en Sint Remigiusstraat. In totaal omvat het winkelaanbod van Weerselo ca. 4.224 m<sup>2</sup> w.v.o., met 18 winkels. Weerselo kent een zeer hoge verzorgingsgraad. Dit wijst o.a. op de verzorgende functie voor de omliggende kleinere kernen. De gemiddelde omvang per winkel ligt enigszins onder de landelijke cijfers. Er is met name een beperkte schaalgrootte bij de winkels in de dagelijkse sector.

### Het nieuwe winkelhart

Het nieuwe winkelhart van Weerselo wordt gesitueerd in de nabijheid van het geografische hart van het dorp, in het gebied gelegen tussen de Bisschopstraat, Sint Remigiusstraat en De Aanleg. Het winkelprogramma van dit centrumplan betreft een totale oppervlakte van ca. 3.000 à 3.200 m<sup>2</sup> b.v.o., verdeeld over een tweetal winkelblokken. Omdat de beschikbare distributieve manoeuvreerruimte beperkt is, wordt ingezet op een efficiënt toekomstbestendig winkelmodel, voornamelijk gericht op het doen van de *dagelijkse boodschappen*. Hierin spelen de thans in Weerselo gevestigde winkels een cruciale rol.

De belangrijkste trefwoorden hierbij zijn:

- het *'op maat brengen van de winkels'* en
- *'verbetering van de winkel- en verblijfskwaliteit in het centrumgebied van Weerselo'*.

### Distributieve figuur

Bij het bepalen van de distributieve figuur is aan de hand van de bepaling van de omvang en samenstelling van het verzorgingsgebied, het woningbouwprogramma, de bestedingen, oriëntatie koopkracht en de normvloerproductiviteit een beeld geschetst van de distributieve mogelijkheden anno 2011 en horizon 2015, met een doorkijk richting 2020.

### *Dagelijkse sector*

In de huidige distributieve situatie in de gehele dagelijkse sector in de kern Weerselo is er sprake van een beperkte uitbreidingsruimte. In de praktijk realiseren de winkels in de dagelijkse sector een hogere vloerproductiviteit dan landelijk. Dit duidt op een druk op de winkelvloer én een behoefte aan schaalvergroting.

Bij verbetering van de aanbodstructuur in Weerselo kan in de toekomst, horizon 2015, rekening worden gehouden met een toename van de koopkrachtbinding en een toename van de koopkrachttoevoeiing. De distributieve mogelijkheden zullen de komende jaren toenemen. Echter, deze zijn niet toereikend voor de nu bekende plannen. Met andere woorden, er zal een distributieve overschrijding in deze sector zijn na de voorgenomen schaalvergrotingen.

#### *Niet-dagelijkse sector*

Het totale winkelaanbod in Weerselo in de niet-dagelijkse sector bedraagt 13 winkels met een oppervlakte van een kleine 3.500 m<sup>2</sup> w.v.o. Distributief gezien is er thans sprake van een forse overschrijding. Er zijn echter grote verschillen per branche. De distributieve onderbouwing hiervoor zou echter afzonderlijk voor die winkels gemaakt moeten worden en niet in algemene zin voor de gehele niet-dagelijkse sector. Zeker wat betreft de hoogfrequente branches is de toevoeging aan het centrumplan van Weerselo van belang in het kader van een complete branchering.

#### *Horizon 2020*

De huidige woningbouwplannen voor Weerselo zijn nog niet als 'hard' te benoemen. Voor de *dagelijkse sector* richting 2020, wordt uitgegaan dat deze sector slechts zeer beperkt in omvang zal kunnen toenemen.

#### Aandachtspunten

Bij het nieuwe winkelhart voor Weerselo zal vooral speciale aandacht geschonken moeten worden aan:

- compactheid & winkelsamenhang;
- courante winkelmaten én winkelvormen;
- goede toegankelijkheid én voldoende parkeren;
- veilig én aantrekkelijk verblijfsgebied;
- sober & doelmatige winkelsetting;
- bescheiden mogelijkheden voor assortimentsuitbreiding en/of toevoeging van branches;
- goede bereikbaarheid én vindbaarheid;
- een efficiënte voetgangersrouting;
- limitering van de uitbreidingsruimte voor de supermarktsector;
- doelmatig hergebruik van vrijkomende winkelpanden;
- winkelambiance passend bij dit dorp.

Het thans voorliggende winkelmodel voldoet grotendeels aan de ruimtelijke en functionele condities. Wel zal extra aandacht

geschonken dienen te worden aan de continue beschikbaarheid van parkeerplaatsen voor de winkelbezoeker.

Tot slot

*Gezien het goed functioneren van het huidige winkelbestand in Weerselo, bestaande uit een kwalitatief goed aanbod, kan worden geconcludeerd dat dit dorp (van slechts 3.000 inwoners) over een verrassend compleet winkelareaal beschikt. Toch schuilen bij het winkelareaal van Weerselo ook enkele bedreigingen. Hierbij kunnen zaken als de winkelomvang van de supermarkt, de verspreide ligging van een deel van de winkels én de toenemende concurrentie in de regio worden genoemd.*

*Er zijn dan ook voldoende kansen om op een verbeterslag in te zetten.*

*Het versterken van de specifieke boodschappenfunctie (dagelijkse en hoogfrequente branches) van het winkelaanbod in Weerselo zal het centrale uitgangspunt dienen te zijn voor het dorp Weerselo. Dit impliceert een toekomstbestendig winkelmodel gericht op de verbetering van de winkelsetting van het winkelaanbod.*

*De distributieve mogelijkheden zijn bescheiden voor deze ingreep. Weliswaar is er sprake van enige distributieve uitbreidingsmogelijkheden in de dagelijkse sector, hier zal zeer zorgvuldig mee om moeten worden gegaan. Een goede ruimtelijke afstemming zowel vanuit het oogpunt van de verdeling binnen de dagelijkse sector in Weerselo (tussen bijvoorbeeld de bakkerij en slagerij en de supermarkt) als ook ten opzichte van de kernen in de directe omgeving.*

*Kortom, met een uitgekiend winkelmodel, qua branchering én winkelmeters, maar ook ten opzichte van de ruimtelijk-functionele opzet, zal de bevolking van Weerselo en omgeving straks voor een lange periode over een modern en compact winkelhart kunnen beschikken.*

-----